

LEVERANSEBESKRIVELSE

INFORMASJON OM PROSJEKTET

Generell informasjon

Prosjektet Fjordbris skal oppføres i Skjerdalsvegen 57, i Aurland Kommune. Prosjektet bygges i 1 byggetrinn med tilsammen 14 leiligheter og felles bod- og parkerings- anlegg med til sammen 17 innvendige parkeringsplasser i lukket parkeringskjeller. Det leveres 1 HC- parkering.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Leveransebeskrivelsen er generell for alle boligene, såfremt ikke annet er spesifisert. Boligene vil bli organisert som selveier boliger i henhold til eierseksjonsloven. Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om endelig igangsettingstillatelse.

Konstruksjon og fasade

Bygningen vil bli utført med bærekonstruksjon i betong, betongelementer og stål. Bebyggelsen fundamenteres i hovedsak på fjell og faste masser. Fasadevegger vil bli utført som isolerte stenderverksvegger av tre med dampspærre, mineralullisolasjon og vindsperre utvendig kledd med lette bestandige fasadeplater og royalignpregnert trekledning.

Utvendig tak

Takkonstruksjonen leveres iht. hustegningene. Yttertak leveres med tilfredsstillende tekking. Det leveres forskriftsmessig isolasjon iht. varmetapsberegninger.

Balkonger og terrasser

Balkongene utføres i betong og leveres med royal tredekke. Balkongene har trinnfri adkomst. Terrasse på terreng (D3) leveres med tredekke eller betongheller. Utformingen av rekkverk på balkonger vil være i glass og stål eller aluminium og som er beregnet for utvendig bruk.

Balkong er å anse som utvendig konstruksjon, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Takterrasser avvannes via sluk i dekket.

Lys på balkong styres individuelt med innvendig bryter. Det leveres dobbelt utvendig stikkontakt ved hver balkong/ terrasse. Det legges opp til mulighet for solskjerming som tilvalg for hver terrasse/balkong.

Det leveres skyvedører i glass med aluminiumsramme ut til private balkonger. Det tas forbehold om endring av slagretning og dørtype.

Vinduer

Vinduer leveres med energiglass iht. gjeldende forskrifter. Det leveres trevinduer med aluminiumsbeslag, ferdig overflatebehandlet fra en anerkjent leverandør, med hvit innside og fargen på utsiden iht. fasadetegninger og arkitektens valg.

Innvendige vegger

Innvendige vegger på tørre rom leveres med sparklede og malte gipsplater montert på bindingsverk. Bad og bod isoleres m/mineralull.

Betongvegger forekommer også der dette er nødvendig av hensyn til bæresystemet, fortrinnsvis som leilighetsskiller. Mot korridorer og trapperom vil veggene enten bli bygget som tunge gipsvegger med isolasjon eller betong slik at lyd- og brannkrav tilfredsstilles. Betongvegger leveres pusset og sparklet med malt slett overflate. Innkassinger i oppholdsrom kan forekomme som følge av rør og kanalføringer / eventuelt bærekonstruksjoner, og vil bli utført med gipsplater. Disse vil bli overflatebehandlet tilsvarende øvrig overflate der konstruksjonen blir montert. Etasjeskiller utføres i plasstøpt betong. Konstruksjon bygges slik at forskriftsmessige lydkrav overholdes.

Standard takhøyde i leilighetene er ca 255-260 cm. Nedforing på grunn av tekniske fremføringer kan forekomme. Himlingshøyde for bad er ca. 240 cm. Der hvor det er tekniske føringer i himling og spesielt i entré/gang, vil takhøyden være ned mot 235 cm.

INNVENDIG OVERFLATE

Gulv

Leilighetene leveres med en lys 1 stavs 14 mm eikeparkett som standard.

Vegger

Vegger males som standard en lys hvitfarge. Kjøper kan velge mellom 5-10 standard farger innad i leiligheten uten vederlag.

Fargevalg gjelder for hele leiligheten, kontrastfarger på vegg eller fargeendringer per rom kommer som tillegg.

Himling

Innvendige himlinger utføres som sparklede og malte gipsplater. I alle leiligheter vil også deler av himlingen nedfores for å gi plass til tekniske føringer og eventuell isolasjon av ovenforliggende uteareal. Innkassinger av bærebjelker og enkelte tekniske føringer kan også forekomme. Innkassinger og nedforinger vil bli overflatebehandlet som himlingen for øvrig. Tekniske anlegg og føringsveier blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes etter hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter kan bli endret noe i plassering og størrelse som følge av prosjektering og bygging.

Gerikter og innvendig listverk

Gerikter og foringer rundt dører leveres i MDF/trevirke ferdig malt fra fabrikk i NCS 0502Y. Skyvedører og vindu leveres i listefri utførelse. Gerikt og foring på innside bad leveres i malt tre. Taklister leveres ikke. Gulvlist leveres med synlige innfesting. Alt listverk leveres med synlige stifthull.

Hovedinngangsdør boligInngangsdør til hver enkelt leilighet leveres i glatt utførelse fra anerkjent leverandør. Alle dører leveres iht. gjeldende forskrifter for brann og lyd. Dør leveres med FG-godkjent sikkerhetslås.

Innvendig dører

Utføring som kompakte dører med fabrikk malt overflate, slett overflate uten profiler og speil. Flat terskel og med hvite karmen. Dørvidere av metall i blank eller børstet utførelse. Skyvedører der

tegningene viser dette. Andre dører tilbys som tilvalg. Alle terskler for innvendige dører blir flate i eik med luftespalte. Det leveres dører med standard høyde, dvs. høyde på karm 209 cm.

Kjøkken:

I kjøkkenleveransen inngår:

- Benkelengde og plassering iht. plantegning
- Plassering av hvitevarer iht. plantegning
- Skuffeseksjoner som vist på kjøkkentegninger (flere skuffeseksjoner som tilvalg)
- Normalhøye overskap, iht. plantegning (takhøye skap som tilvalg)
- Høyskap og benkeskap forberedt for integrerte hvitevarer, med fronter
- Integrerte hvitevarer fra Electrolux:

Induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys kombiskap

- Oppvaskbenk med nedfelt stålvaske
- Gustavberg Nautic med høy tut og avstengning eller tilsvarende ett-greps kjøkkenbatteri, eller tilsvarende standard og kvalitet
- Sigdal leverer lysspotter med utfresing i overskap og ID led downlight børstet stål med dimmer
- RØROSHETTA LYRA SORT ventilator eller tilsvarende over platetopp.
- Komfyrvakt
- Lys i ventilator over platetopp
- Det er generelt ikke takforing mellom kjøkken overskapene og tak. Unntaket er der det er eventuelt nødvendig for å skjule tekniske føringer

Kjøkkenet leveres etter egen kjøkkentegning, plassering av oppvaskkum og øvrig innredning kan endres som følge av detaljprosjektering. Kjøkkenleverandøren kan etter nærmere avtale avholde møter med kjøper for å planlegge kjøkkenet i henhold til kjøpers ønske om eventuelle tilvalg. Ved tilvalg av kjøkken er det ikke anledning til å flytte på avløps- og vanntilførsel, eller plassering av avtrekksvifte.

Bad og utstyr

Hovedbad leveres med flis på gulv og vegger. Enkelte leiligheter har to bad. I disse tilfellene leveres det fliser på gulv og baderomsplater på vegger.

Innredning fra Linn Bad med skuffer med bredde lik 60 – 120 cm (avhengig av baderommets størrelse, se eget skjema) samt speil med integrert belysning med bredde lik underliggende baderommøbel. Innredning av god kvalitet leveres som standard i fargen hvit. Heldekkende hvit servantplate og ettgreps servantbatteri. Videre leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr og dusjvegg i glass. Vegghengt klosett med dempet toalettsete i hvitt porselen. Det avsettes plass til og det leveres opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondenstørketrommel) - se plantegning.

Badet leveres med nødvendige stikkontakter. Badene leveres med gulvvarme, LED downlights og av/på bryter med dimmer. Det blir anledning for enkelte tilvalg på bad så lenge fremdriften i produksjonen tillater det. Det leveres servant med underskap og vegghengt toalett (se eget skjema).

Vaskerom

Enkelte leiligheter har vaskerom. I disse tilfellene leveres det gulvbelegg, hvite Huntonittplater på vegg og sparklet og malt gips i himling. Det leveres opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Garderobe

Det er avsatt plass til garderobeskap på soverommene og i entré. Garderobeskap leveres ikke da det erfaringsmessig er individuelle løsninger avhengig av kjøpers ønsker. Som tilvalg kan garderobeskap og skyvedørsgarderober bestilles hos kjøkkenleverandøren som tilvalg.

Innvendige boder

Hver leilighet har egen innvendig bod. Utførelse på bod er gulvbelegg, hvite Huntonittplater på vegg og hvite plater i tak.

Sportsboder – plassering og størrelser

Alle leilighetene har egen sportsbod på ca. 5 kvm. Leilighet C2 og C3 har sportsbod i tilhørende etasje. Resterende leiligheter har sportsbod i parkeringskjeller. Disse leveres hovedsakelig med gittervegger i pulverlakkert galvanisert stål fra Troax eller tilsvarende med låsbar dør.

Himling i bodarealene leveres med støvbindende overflate. Det vil forekomme synlige rør og kanalføringer, samt kabelbroer i bodene. Utbygger vil ta den endelige beslutning om tildeling av boder.

TEKNISKE ANLEGG

Sanitær

Felles vann- og avløpsanlegg ligger skjult i sjakter og innkassinger. Teknisk anlegg for vann, varme og sprinkler krever et relativt stort fordelerskap i leilighetene. Endelig plassering er ikke besluttet.

Ventilasjon

Leilighetene har balansert ventilasjon med lufttilførsel i soverom / oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken, bod og bad. Alle leiligheter blir levert med egne ventilasjonsaggregat i leilighetene, hvor disse vil bli montert i bod. Ventilasjonsaggregatets plassering i boden avklares først i forbindelse med detaljprosjektering. For fellesarealer -kjeller og garasje er det eget teknisk rom med felles ventilasjonsaggregat.

Varmeanlegg

Leilighetene oppvarmes via vannboren varme i gulv i oppholdsrom og gang. Det er varmekabler på bad og vaskerom. På soverom leveres panelovner.

Det blir levert individuelle målere for oppvarming og varmt tappevann for hver enkelt leilighet, disse monteres i leilighet. Det vil ikke bli levert vannmålere for øvrig tappevann da denne beregnes uten vannmåler etter kommunens regulativ.

Brannsikring

Tilrettelegging for slukking: hver boenhet er utstyrt med brannslukkeutstyr i form av slukkeapparat som plasseres i bod eller brannslange i forbindelse med kjøkken.

Automatisk slukkeanlegg: bygget er fullsprinklet. Boligene med tilhørende rømningsveier leveres med boligsprinkling. Garasje og boder sprinkles. Brannalarmanlegg/røykvarsler: Hver boenhet leveres med røykvarslere iht krav. Der er alarmgivere i hver boenhet som varsler utløst sprinkleranlegg.

Inspeksjonsluker og skap til tekniske installasjoner

For drift og vedlikehold av tekniske installasjoner vil det kunne være nødvendig med inspeksjonsluker og skap for tilgang til installasjonene. Disse vil i størst mulig grad bli plassert i bod, bad og gang. I noen tilfeller kan det være nødvendig å plassere de i oppholdsrom.

Elektrisk

Det elektriske anlegget er skjult med unntak av enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs betongvegger.

Oversikt over antall punkter og plassering vil bli sendt ut fra entreprenør når anlegget er prosjektert.

Det leveres LED downlights og av/på bryter med dimmer i oppholdsrom, gang, soverom og bad. I øvrige rom leveres lampepunkt. I tillegg til lyspunkter inne i leiligheten, leveres lyspunkt inklusive armatur på balkonger. De aller fleste elektriske punkter er plassert på vegg med bryter ved dør og stikkontakter over gulvlist og ved tak. Kombinert sikringskap og skap til boks for styring av tele/ data plasseres i gang/ entré i hver enkelt leilighet, men annen plassering kan også forekomme. Det elektriske anlegget leveres i henhold til gjeldene regler og forskrifter i NEK 400.

Tele/data

Fellesavtale for fiber og tv-signaler med Sognetett.

Det er medtatt røranlegg til multimedia kontakter på angitte uttak slik at beboer kan bestemme hvor i leiligheten de vil ha tilgang til de ulike signalene. Det leveres 1 stk. multimedia uttak i stue. Plassering av uttak vil bli angitt på elektrotegning som vil foreligge når det er ferdig prosjektert.

Porttelefon

Det monteres ringetablåer og porttelefon med kamera ved hovedinngangsparti. Porttelefon og låsåpner monteres i hver leilighet. I tillegg monteres ringeknapp utenfor hver leilighet.

Tegninger av tekniske anlegg

De tekniske anlegg med føringsveier blir ikke angitt på tegninger som omfattes av kjøpekontrakten. Endelig plassering og utforming av føringsveier er ikke avklart. Endringer av dette kan skje frem til detaljprosjekteringen er ferdig.

Parkeringskjeller

Priser for parkeringsplasser vil fremgå av egen prisliste. 1 stk. portåpner for automatisk åpning av garasjeport leveres til hver parkeringsplass. I parkeringskjeller leveres asfalt på gulv, vegger i

støvbundet betong. Himling leveres i støvbundet betong/isolasjon. Fri kjørehøyde vil være ca. 2,20 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner kan forekomme, men ikke i kjørebanelen.

Hver parkeringsplass for boligenheter vil få muligheten til å kjøpe ladestasjon for el/hybrid biler som tilvalg.

FELLESAREALER

Inngangsparti

Hovedadkomster til felles trapperom og heis er via parkeringskjeller eller via inngang i byggets inngangsparti i første etasje. Innvendig trapp og heis går til de øvrige etasjer. Det vil generelt bli lagt vekt på at felles inngangspartier skal ha et innbydende utseende. Det blir gulvbelegg på fellesarealer. Det leveres nedfelt utvendig skraperist. Det vil bli etablert felles postkassesystem i hovedinngangen for hver oppgang. Postkassesystemet vil være integrert i veggen for å gi et moderne utseende.

Fellesarealer har T-profil himling med en innbydende belysning. Veggene er malt og eventuelt delvis kledd med plater eller spiler. Inngangspartiet i 1. etasje utformes slik at det kan benyttes som en sosial sone for byggets beboere. Det leveres en enkel kjøkkendisk med vask i tilknytning sosial sone.

Bøttekott

Det blir levert bøttekott for rengjøring av fellesareal i byggets 1. etasje. Det leveres utslagsvask i bøttekott.

Trapper, trapperom og ganger

Det leveres betongtrapper med belegg. Gangene/korridorer leveres belegg iht. akustikk krav. Vegger i trapperom og ganger er malt. Farger velges av arkitekt. I felles korridorer og trapperom hvor det er nødvendig med tekniske føringer i himling, leveres det T-profil himling.

Heis

Alle leilighetene har trinnfri tilgang fra heis i felles oppgang til garasjeplan.

Sykkelparkering

Det legges til rette for sykkelparkering på anviste steder og i parkeringskjeller.

Avfallshåndtering

Det lages et eget rom for avfallsdunker i tilknytning til parkeringskjeller.

Treningsrom

Det er satt av plass til et treningsrom på 30 m² i tilknytning byggets kjeller, som vist på etasjeplan. Treningsrommet vil ha belegg på gulv, malte betongvegger og systemhimling (T-profil) med innfelt belysning. Rommet vil disponeres av byggets beboere. Treningsapparater etc. må kjøpes inn av sameiet eller av den enkelte privat.

Kjøper krysser av i kjøpstilbudet om treningsrom ønskes levert. Det kreves at minimum 9 leiligheter ønsker treningsrom for at dette skal leveres. Pris pr leilighet blir fra 45 000 – 65 000 kroner avhengig av hvor mange leiligheter som ønsker tilgang til treningsrommet. Dette dekker byggherre sine ekstra kostnader forbundet med leveranse av treningsrom. Kjøpere som ikke ønsker treningsrom betaler ikke for dette, og får dermed ikke tilgang til å benytte rommet. Dersom det ikke oppnås flertall for felles treningsrom kan dette om ønskelig kjøpes med privat bruksrett av den enkelte leilighet.

Utomhusarbeider

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospekt. Lokal skjerming på private oppholdsareal kan forekomme. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli tilsådd iht. utomhusplan.

Adkomst til parkeringskjeller asfalteres, internveier på eiendommen mot Skjerdalsvegen asfalteres. Internveier på bakside av bygget gruslegges. Videre leveres utebelysning, sykkelstativ og mindre lekeareal. Utekran vil bli plassert der selger finner det hensiktsmessig.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter for fellesområdene blir en del av eierseksjonens fellesutgifter.

Tilvalgsmuligheter

Avhengig av byggarbeidenes fremdrift, kan den enkelte kjøper få mulighet til å variere standarden på sin leilighet. Eventuelle tilvalg skal forhåndsbetales fullt ut til selger eller direkte til entreprenør i henhold til kjøpekontrakt.

Forbehold

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den generelle standarden forringes eller som følger av offentlige pålegg. Utomhusplanen i prosjektet er av en slik karakter at den ikke kan ansees som et kart, men en illustrasjonsskisse. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men ikke ment som en fotografisk gjengivelse av sluttproduktet. Illustrasjonene er ikke endelig fastsatt, og kan bli endret. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmateriellet vil vise forhold som ikke er i samsvar med den faktiske leveranse, som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer som bl.a. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, lekeareal/utstyr, fargesetting etc. Tegninger i prospekt viser ikke den reelle leveransen, bl.a. er sjakter og VVS føringer ikke inntegnet med endelig løsning eller dimensjon. Salgstegningene i prospekt er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplassering i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget samt krav til bæring, isolasjonskrav osv.

Tomt

Tomtestørrelsen er 1,4 daa (1400 m²).

Arkitekt

Arkitekt for prosjektet er Arkitektkontoret 4B.

Aurland 30.07.2020